

V0855/21/1

Strategisches Immobilienmanagement

Schulsanierungen zügig umsetzen - Baukostensteigerung vermeiden V0696/21

-Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 22.07.2021-

Stellungnahme der Verwaltung

(Referenten: Herr Hoffmann, Herr Engert, Herr Fleckinger)

Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Wirtschaft und Arbeit vom 19.10.2021

Der Antrag der SPD-Stadtratsfraktion V0696/21 und der Antrag der Verwaltung V0855/21/1 werden gemeinsam diskutiert und behandelt.

Stadtrat Köstler fragt nach, welche dauerhafte Einrichtung, bzw. Planstelle damit verbunden sei.

Der erste Schritt sei eine Bewertung der Immobilien mit bereits vorhandenen Informationen über die Liegenschaften. Nach Worten von Herrn Hoffmann, sei dieses Wissen in der Verwaltung gegeben, eine weitere Stelle sei hierfür nicht erforderlich. Alle Daten über eine Liegenschaft müssten an einer Stelle transparent aufbereitet und bewertet werden. Um einen validen Vergleich zwischen den einzelnen Schulen zu bekommen, sollen diese immer nach dem gleichen Schema bewertet werden. Damit ein einheitliches Bild erzielt werden könne, sollen die Nutzer, die Schulleitung und auch das Schulverwaltungsamt mit einbezogen werden. Dadurch könne eine genaue Reihenfolge in der Dringlichkeit der notwendigen Sanierungen herausgearbeitet werden. Diese Übersicht sei auch eine Erleichterung für den Stadtrat. Wie der Prozess in die Gremien eingesteuert werde und wie man zu dieser Reihung komme, bedürfe noch abschließender Überlegungen. Herr Hoffmann betont, dass es wichtig sei, den derzeitigen Wert einer Immobilie zu kennen. Ausgehend von den fiktiven Kosten eines Neubaus über die Betrachtung des Lebenszyklus und des bereits eingetretenen Werteverzehrs komme man bei regelmäßiger Betrachtung zu einer nachvollziehbaren Darstellung der Sanierungsnotwendigkeiten. Dies sei jetzt mit dem Personal des Hochbauamts und anderer städtischer Stellen zu stemmen. Den Kollegen aus dem Bauunterhalt sei der Zustand der Gebäude gut bekannt. Es gehe lediglich darum die Fakten systematisch zusammenzutragen und graphisch aufzubereiten.

Um diese Prozesse gezielt anzugehen sei dies ein gutes Instrumentarium, so Bürgermeisterin Dr. Deneke-Stoll. Dadurch sei ein Sanierungsstau in den Schulen zukünftig zu vermeiden.

Stadtrat De Lapuente sieht den Vorschlag des Baureferates sehr positiv und die Bearbeitung des SPD-Antrages über die dargestellte Immobilienbewertung damit als gegeben. Seines Erachtens sei dies ein gutes Instrumentarium für eine Auswertung und um sich darüber Gedanken zu machen, welche Objekte vorrangig behandelt werden sollen.

Stadtrat Höbusch schließt sich seinem Vorredner an. Die vorgeschlagene Erhebungsstruktur für diese wichtige Gruppe an städtischen Immobilien diene dann als objektive Entscheidungsgrundlage und geben einen guten Überblick.

Eine Rangliste sei eine gute Sache, so auch Stadtrat Schäuble. Allerdings weist er darauf hin, dass er im Vorfeld einer Sanierung beim Bauunterhalt Bauchschmerzen habe. Dabei verweist er auf die Schule in Hundszell. Dort sei im Hinblick auf die geplante Generalsanierung immer wieder die Sanierung der sanitären Einrichtungen verzögert worden. Dies sei seines Erachtens auch prinzipiell nachvollziehbar, trotzdem müssten aber dringliche Ausbesserungen und Reparaturen vorgenommen werden. Diese notwendigen Dinge sollten in separaten Listen aufgeführt werden.

Da zum Punkt der Datenerfassung keine separaten Kosten für Software, Stichwort „Digitalisierung“, aufgeführt seien, zeigt sich Stadtrat Köstler verwundert.

Herr Hoffmann informiert, dass es beim „Kleinen Bauunterhalt“ eine Umorganisation gegeben habe. Dieser sei nun nicht mehr dem Hochbauamt, sondern dem Amt für Gebäudemanagement zugewiesen. Dadurch werde den Nutzern mit einem Budget für gewisse Dinge mehr Freiheit gewährt. Herr Hoffmann erwarte sich durch diese Umstrukturierung eine Verbesserung und eine schnellere Eingriffsmöglichkeit und Abarbeitung. Zur Grundschule Hundszell merkt er an, dass dies ein schlechtes Beispiel sei. An Stadtrat Köstler gewandt informiert er, dass viele Daten der jetzt zu bewertenden Schulen bereits über eine digitale Datenbank vorhanden seien. Es werde das bereits vorhandene Programm IMS, eine Immobilienmanagementsoftware, verwendet. Sollte in IMS das eine oder andere Modul noch mit dem Hersteller verbessert werden müssen, sei dies möglich.

Stadtrat Wittmann bemängelt, dass im Hinblick auf eine bevorstehende Generalsanierung keine kleineren Sanierungen in Schulen mehr getätigt worden seien. Zur Schule Hundszell sei ihm nicht klar, warum nicht einfach Sanitärcontainer dort aufgestellt wurden. Stadtrat Wittmann betont, dass es in den vergangenen Jahren nie an den bereitgestellten Haushaltsmitteln für die Sanierungen gelegen habe. Es seien jährlich viele Millionen Euro zurückgegeben worden. Er spricht sich positiv für das vorgeschlagene Vorgehen aus, damit schneller agiert werden könne.

Stadtrat Wöhrl fragt nach, wie oft in den letzten zehn Jahren die Zuständigkeit des Bauunterhalts gewechselt habe. Er regt an, hier kontinuierlich zu bleiben.

Nach Wahrnehmung von Herrn Hoffmann sei das Hochbauamt schon immer für die städtischen Gebäude und den Bauunterhalt zuständig gewesen. Dort wo ein baufachliches Knowhow benötigt werde, liege die Zuständigkeit auch immer noch beim Hochbauamt. Für die Schönheitsreparaturen, den „kleinen Bauunterhalt“ sei das Gebäudemanagement und hier speziell die Clusterleitungen der Hausmeister zuständig. Es könnten dadurch vor Ort mit der Schulleitung relativ schnell Entscheidungen getroffen werden.

Abstimmung über den Antrag der Verwaltung **V0855/21/1**:

Mit allen Stimmen:

Entsprechend dem Antrag befürwortet.